

**COMPANIA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA INMOZION S.A.**

INFORME

COMISARIO

PERIODO: 2014

**CPA. LUIS F. GUANO DIAZ
COMISARIO**

Señores
Quito, 30 marzo del 2015

MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
COMPANIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
Ciudad.-

De mi consideración:

En mi calidad de Comisario de la COMPANIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., me es grato exponer a ustedes el informe de Comisario Revisor por el periodo fiscal comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2014, de acuerdo a lo, dispuesto en la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías.

Uando cumplimiento con el artículo 2/9 de la Ley de Compañías y la nominación como Comisario principal que me hiciera la Junta General de Accionistas y sin encontrarme dentro de alguno de los numerales que señala el artículo 275 del mismo cuerpo legal para efectuar actividades como Comisario; rindo a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración financiera con relación a la marcha de la compañía por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2014.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Comisario Principal.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basado en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

La revisión fue efectuada, en base a pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

He obtenido por parte de los Administradores toda la información, documentación y registros sobre las operaciones que juzgué necesarios para analizar y emitir mi opinión; de igual manera he revisado el Estado de Situación Financiera de la COMPAÑIA CONSTRUCCION E INMOBILIARIA INMOZULION S.A., al 31 de diciembre de 2014 y su correspondiente Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio, por el año terminado en esta fecha; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Junta de Accionistas; documentos que son responsabilidad de la administración de la Compañía

La revisión fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas Normas requieren que una revisión sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de importancia. Esta revisión incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de estos estados. Considero que la revisión provee una base razonable para mi opinión.

Los estados financieros presentan la situación económica de la Empresa al 31 de diciembre del 2014, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF-S.

El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de estas normas son de responsabilidad de su Administración.

La contabilidad es procesada en un sistema contable y cuenta con la documentación de ingresos y egresos con respaldados físicos en archivos de la compañía.

La Compañía se encuentra constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Primero del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de enero del 2011, y

se encuentra aprobada mediante Resolución No. SC.II.DJC.Q.11.00586 de la Superintendencia de Compañías.

Con fecha 27 de abril del 2011, la Compañía queda inscrita en el Registro mercantil; e inicia sus actividades económicas bajo el Registro Único de Contribuyentes No. 1792309514001.

La Compañía se encuentra constituida con un capital suscrito y pagado de \$800,00 USD, detallado de la siguiente manera:

No.CEDULA	NOMINA	VALOR	%
1714544408	LEON GARCIA MARIA GABRIELA	479.00	59.88%
1754763587	ZWIRN STANLEY HENRY	161.00	20.13%
1706560974	ELIZALDE MEZA CARLOS HUMBERTO	160.00	20.00%
TOTAL		800.00	100.00%

En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador el día quince de septiembre del año dos mil catorce, se realiza la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, para poner en conocimiento y aprobar el AUMENTO DE CAPITAL, LA REFORMA DE ESTATUTOS, Y LA AUTORIZACION AL GERENTE GENERAL, aprobando el acta en forma unánime por parte de los accionistas de la compañía; acta que se encuentra archivada en los libros Sociales de INMOZLION S.A.

En la misma ciudad el día jueves dieciocho de septiembre del año dos mil catorce, ante la doctora ANA JULIA SOLIS CIAVETZ, Notaria Décima Primera del cantón Quito, y bajo la compareciente señora María Gabriel León García, Gerente General de la CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., declara que AUMENTA EL CAPITAL DE LA COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., en la suma de TRESCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD 329.200,00), mediante Escritura No. 2014-17-01-11-P04855, el mismo que se lo suscribe y se lo paga de la siguiente manera:

1. María Gabriel León García (Accionista). Suscribe DOSCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD 229.200,00), de los cuales paga CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD 57.300,00), equivalente al veinte y cinco por ciento (25%).
2. Stanley Henry Zwirn (Accionista). Suscribe CIEEN MIL DÓLARES AMERICANOS (USD 100.000,00), de los cuales paga VEINTE Y CINCO MIL DÓLARES AMERICANOS (USD 25.000,00), equivalente al veinte y cinco por ciento (25%).

3. Carlos Humberto Elizalde Meza (accionista), RENUNCIA A SU DERECHO DE PREFERENCIA, de conformidad con el artículo ciento ochenta y uno de la Ley de Compañías. Dicho aumento de capital se realiza por PAGO EN NUMERARIO.

La Compañía INMOZLION S.A., con el aumento de capital realizado según lo descrito anteriormente y sumado al capital actual de OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS, totaliza su nuevo capital suscrito de TRESCIENTOS TREINTA MIL DÓLARES AMERICANOS (USD 330.000,00), de los cuales se encuentra pagado OCHENTA Y TRES MIL CIEN DÓLARES AMERICANOS (USD 83.100,00), quedando distribuido según se presentan en los nuevos cuadros de integración de capital adjuntos:

CAPITAL SUSCRITO POR AUMENTO DE CAPITAL

No.CEDULA	ACCIONISTA	CAPITAL SUSCRITO ANTES DEL AUMENTO	AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO	TOTAL CAPITAL SUSCRITO DESPUES DEL AUMENTO	No. ACCIONES	%
1714544408	LEON GARCIA MARIA GABRIELA	479.00	229,200.00	229,679.00	229,679.00	69.60%
1754763587	ZWIRN STANLEY HENRY	161.00	100,000.00	100,161.00	100,161.00	30.35%
1706560974	ELIZALDE MEZA CARLOS HUMBERTO	160.00	-	160.00	160.00	0.05%
	TOTAL	800.00	329,200.00	330,000.00	330,000.00	100.00%

CAPITAL PAGADO POR AUMENTO DE CAPITAL

NO.CEDULA	ACCIONISTA	CAPITAL PAGADO ANTES DEL AUMENTO	PAGO POR AUMENTO DE CAPITAL	TOTAL PAGADO DESPUES DEL AUMENTO	CAPITAL POR PAGAR
1714544408	LEON GARCIA MARIA GABRIELA	479.00	57,300.00	57,779.00	171,900.00
1754763587	ZWIRN STANLEY HENRY	161.00	25,000.00	25,161.00	75,000.00
1706560974	FIJAZI DE MEZA CARLOS HUMBERTO	160.00	-	160.00	-
	TOTAL	800.00	82,300.00	83,100.00	246,900.00

Como consecuencia del aumento de capital la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, faculta al Gerente General de la Compañía a reformar el artículo 4 de los Estatutos Sociales de la siguiente manera:

“ARTICULO CUARTO. CAPITAL SOCIAL.- El capital social de la compañía es de TRESCIENTOS TREINTA MIL DOLARES AMERICANOS (US\$ 330.000,00) y está dividido en trescientas treinta mil (330.000) acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (US \$ 1.00) cada una, numeradas del cero cero uno al trescientos treinta mil inclusive.”

La Escritura No 2014-7-01-11-P04855, de la Notaría Décimo Primera del Cantón Quito, y adscrita ante la Dra. Ana Julia Solís Chávez, y la Resolución Aprobatoria queda inscrita en los libros del REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON QUITO, con número de repertorio: 43236, con fecha de inscripción: 28 de octubre 2014, número de inscripción 4640, trámite número 65272.

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 2014

La administración de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZION S.A., proporcionó los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2014 presentados por el señor Contador de los cuales se pudo verificar y revisar los saldos correspondientes:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE EFFECTIVO	168,700.98	
CUENTAS Y DCOS POR COBRAR/NO RELACIONADOS	1,369,774.21	
VARIAS CTAS POR COBRAR/RELACIONADOS	1,500.00	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	535.85	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	3,326.92	
TOTAL ACTIVOS	1,543,837.96	
PASIVOS		
PROVEEDORES LOCALES	209,722.00	
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	6,483.75	
OBLIGACIONES PATRONALES	1,973.31	
PROVISIÓN COSTOS Y GASTOS PROYECTO BOLSHOI	40,000.00	
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	875,761.13	
PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL (NO CORRIENTE)	484.34	
PROVISIÓN DESAHUCIO (NO CORRIENTE)	163.06	
TOTAL PASIVOS	1,134,587.59	
PATRIMONIO		
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	330,000.00	
CAPITAL SOCIAL POR COBRAR	(246,900.00)	
PERDIDAS ACUMULADAS AÑO 2012	(62,406.91)	
PERDIDA DEL EJERCICIO 2013	(101,522.24)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2014	490,079.52	
TOTAL PATRIMONIO	409,250.37	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,543,837.96	

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

INGRESOS	
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	4,108,334.69
OTROS INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	29,559.65
TOTAL INGRESOS	4,137,894.34
COSTO DE OBRA TERMINADA	
	3,495,442.78
GASTOS OPERACIONALES	
ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	152,117.64
FINANCIEROS	254.08
OTROS GASTOS	0.32
TOTAL GASTOS	152,372.04
UTILIDAD DEL PERIODO 2014	490,079.52

El resultado obtenido durante este ejercicio económico presenta una utilidad de USD \$490,079.52, toda vez que en este año 2014 se ha culminado la obra del proyecto inmobiliario denominado "BOLSHOI" y facturado a cada uno de los clientes, sin embargo no todo ha sido cancelado por parte de los mismos quedando de esta manera unas cuentas y documentos por cobrar clientes de \$1,369,774.21. A su vez, la empresa ha provisionado costos y gastos para el proyecto "BOLSHOI" que se devengarán con todos los documentos fuentes en el período 2015, gastos que se realizan hasta el cierre o liquidación definitiva del proyecto.

La empresa con el resultado del año 2014, logra cubrir las pérdidas obtenidas en los periodos 2012 y 2013, las mismas que se procederá a la amortización correspondiente de acuerdo a la normativa tributaria.

ANÁLISIS FINANCIERO

INDICES DE LIQUIDEZ

LIQUIDEZ CORRIENTE

Los activos corrientes viene dado por la habilidad en que la compañía puede hacer frente a sus obligaciones corrientes, el cual especifica que cuanto más alto sea, el coeficiente, la empresa tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo.

Permite medir la capacidad que muestra una empresa para hacer frente a sus vencimientos de corto plazo. La razón al 31 de diciembre del 2014 indica que el Activo Corriente sobre Pasivo Corriente es de 1.36 a 1, es decir, que por cada USD 1 que debe la compañía existe USD 1.36 para pagar a los acreedores. Se debe considerar mayor eficiencia en la generación de efectivo y poder cumplir con las obligaciones a corto plazo, se considera una relación de 2,0 como la más satisfactoria.

De acuerdo al análisis financiero el 77,19% son deudas que mantiene la Empresa a sus Relacionados; es decir consecuencia de préstamos realizados por parte de sus accionistas, para la construcción del proyecto inmobiliario. Y el 18,48% son valores a cancelarse a los proveedores que participaron en la obra del proyecto inmobiliario.

CAPITAL DE TRABAJO

Este índice financiero muestra con que capital puede contar la empresa para actividades de reinversión.

Activo Corriente – Pasivo Corriente	1.540.511,04-1.133.940,19	\$ 406.570,85
-------------------------------------	---------------------------	---------------

El estudio de esta relación, permite identificar que la compañía cuenta con un respaldo para atender los gastos corrientes de sus operaciones y pagar las obligaciones a corto plazo. Mientras más grande sea el margen, mayor será la garantía de que la compañía pueda cumplir con sus obligaciones a corto plazo. Vale aclarar que el 77,19% del pasivo es propio de la empresa. (Deuda a accionistas)

INDICE DE SOLIDEZ

Mide el endeudamiento de la Compañía y determina el nivel de autonomía financiera; si el índice es en aumento indica que la Empresa depende mucho de sus acreedores y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento, o lo que es lo mismo, se está descapitalizando y funcionando con una estructura financiera más arriesgada.

Este índice permite determinar el nivel de autonomía financiera; el contar con un índice bajo, traduce un elevado grado de independencia de la empresa frente a sus acreedores.

Esta razón, indica que la deuda mantenida por la Empresa con terceros corresponde al 73.49% de los activos totales, es decir que este porcentaje muestra que la Compañía depende mucho de sus (accionistas) y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento. Se recalca que la deuda mayoritaria es a los accionistas y no a proveedores de bienes y servicios, por la naturaleza de la actividad de construcción.

Opinión sobre cumplimiento

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA INMOZION S.A., al 31 de diciembre de 2014 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Se pudo verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones emitidas por la Junta General de Accionistas y que sus libros sociales se encuentran adecuadamente manejados.

De acuerdo a la revisión efectuada y con base a los resultados, considero que la administración mantiene adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve un adecuado manejo financiero de los recursos.

de los recursos.

~~Atentamente;~~

CPA. LUIS F. GUANO DIAZ
COMISARIO

COMISARIO